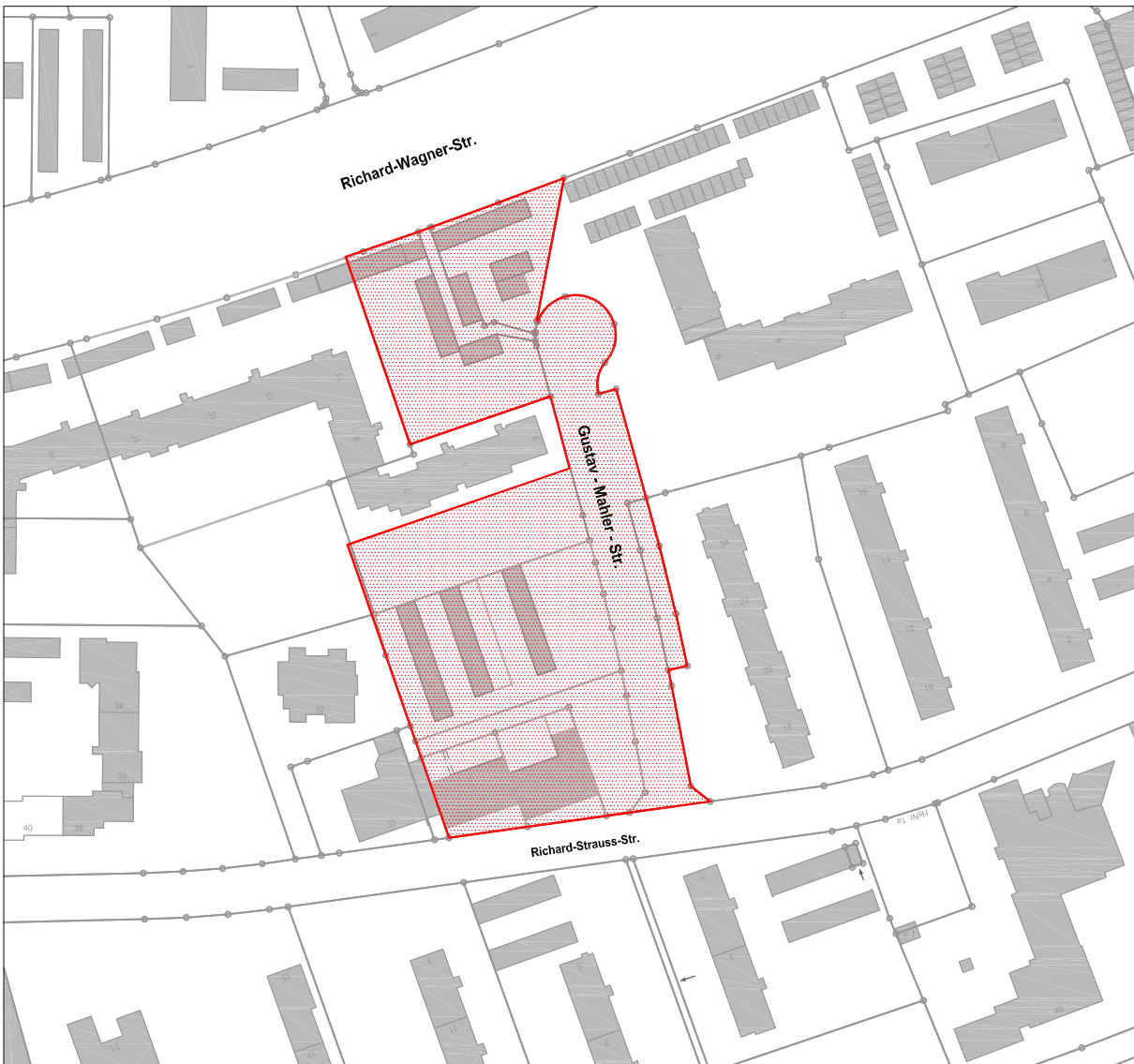




**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 103 Ä X  
" Gustav-Mahler-Straße "**



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	07.09.2017	Ebb / WE	61/2 Hö	U. Brand

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12 Juli 2017 (GVBl. S375)
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung


Für die Flurstücke Nrn. 2591/2, 2591/3, 2591/4, 2599/10, 2599/15 (Teilfläche), 2599/16, 2599/17 (Teilfläche), 2599/21 (Teilfläche), 2591/5 (Teilfläche), 2644/1, 2638/1 sowie 2599/14, jeweils Gemarkung Ingolstadt, zwischen der Richard-Wagner-Straße sowie der Richard-Strauss-Straße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.

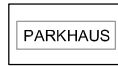
Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im geltenden Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich "Hofwohnen" sind zulässig:

- a) Wohnungen als geförderter Wohnungsbau
- b) Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO
- c) der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, beschränkt auf das Erdgeschoss.  
Diese dürfen jeweils eine Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- d) Dienstleistungseinrichtungen des Gesundheitssektors wie z.B. Ärzte sowie andere Heilberufe und Therapieeinrichtungen, beschränkt auf das Erdgeschoss
- e) Kindertageseinrichtungen, beschränkt auf das Erdgeschoss
- f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, beschränkt auf das Erdgeschoss

In dem mit  markierten Bereich sind im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.



Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" ist die Errichtung eines Parkhauses, einschließlich der zugehörigen Technik- und Nebenflächen zulässig

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich "Hofwohnen" sind zulässig:

höchstzulässige Grundfläche der Gebäude **GR** 1.600 m<sup>2</sup>

höchstzulässige Geschossfläche **GF** 7.100 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgender Obergrenze überschritten werden: **GR** 4.200 m<sup>2</sup>

In den Gebäuden integrierte Fahrrad- und Müllabstellplätze, einschließlich ihrer Umfassungswände, werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.



Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. V

Als Höchstmaß der baulichen Anlagen wird festgesetzt bei

IV	Geschossen	WH	13,0 m
V	Geschossen	WH	15,5 m
VI	Geschossen	WH	18,5 m
VII	Geschossen	WH	21,5 m

Die festgesetzten Wandhöhen im Baugebiet "Hofwohnen" beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt von 373,97 m ü. NN. Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

Im Bereich "Parkhaus" wird das Höchstmaß der baulichen Anlage festgesetzt bei

IV	Geschossen	WH	13,2 m
V	Geschossen	WH	15,0 m

Die festgesetzten Wandhöhen im Bereich "Parkhaus" beziehen sich auf die mittlere Straßenhinterkante. Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den oberen Abschluss der Attika.

### 4. Bauweise

o offene Bauweise

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen

 Baugrenze

 Baulinie

Im Baugebiet "Hofwohnen" dürfen die Baulinien mit Balkonen um bis zu 1,10 m überschritten werden. Überschreitungen sind für Terrassenflächen bedarfsgerecht zulässig. Das Zurücktreten bis zu 2,50 m von Baulinien zur Gestaltung von Eingangsbereichen sowie zur Ausbildung von Loggien ist zulässig.

## 6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)



Fuß- und Radweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)



Parken

## 7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sind oberirdisch auf dem mit öffentlichem Gehrecht festgesetzten Bereich verkehrsnah zur Straße maximal 3 Stellplätze zulässig.

Tiefgaragen inklusive der unterirdischen Kellernutzungen sind auf der gesamten Fläche des Baugebietes "Hofwohnen" zulässig, soweit die maximal zulässige Grundfläche (einschließlich der Überschreitungen nach § 3 der Satzung) nicht überschritten wird und der Erhalt und die Neupflanzung der im Plan festgesetzten Bäume gewährleistet ist.

Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 40 cm unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

Bei Pflanzungen von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 60 cm vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich "Hofwohnen" in die Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren. Abweichend sind auch außerhalb der Bauräume zulässig

- Nebenanlagen für Kindertageseinrichtungen
- Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)
- Ausgänge von Tiefgaragen
- Fahrradabstellplätze



## Spielplatz

Im Bereich "Hofwohnen" ist außerhalb der Bauräume im Erdgeschoss ein 1,5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Bauräume unzulässig. Offene Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

Hiervon ausgenommen ist ein 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße.

## 8. Auffüllungen / Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie der Erstellung notwendiger Pflanzflächen dienen.

## 9. Dienstbarkeiten



Mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

G Flächen mit öffentlichem Gehrecht

L Flächen mit Leitungsrecht

Das im Plan festgesetzte Leitungsrecht darf weder überbaut noch unterbaut werden.

Baumpflanzungen sind nur mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Baummitte und Leitung zulässig.

## 10. Ein- und Ausfahrten

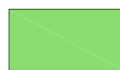


Ein- / Ausfahrten

Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich über die festgesetzten Ein-/Ausfahrten zulässig.

Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus ist ausschließlich über die Richard-Wagner-Straße zulässig.

## 11. Grünordnung



private Grünfläche



Bäume, zu erhalten



Bäume, zu pflanzen



Bäume, zu entfernen




Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen, privat), siehe Hinweis III.10

Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Freiflächen des Baugrundstückes sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sind notwendige Zugänge und Zufahrten, Durchwegungen, offene Stellplätze sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufenthaltsbereiche von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Im Baugebiet "Hofwohnen" und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung von Stellplätzen, notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche / Terrassen auf den Dächern sowie bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes.

Die private Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu erhalten und mit standortgerechten Laubbäumen mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu bepflanzen.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind die Fassaden an den mit  gekennzeichneten Bereichen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro Pflanze ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 1 m<sup>2</sup> vorzusehen.

An den festgesetzten Standorten an der Richard-Wagner-Straße sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm (HO) mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" des Arbeitsausschusses kommunaler Straßenbau ist zu berücksichtigen.

## 12. Immissionsschutz / Emissionsschutz

Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109, November 1989, Schallschutz im Hochbau, teilweise ersetzt durch DIN 4109-1, 2016-07, vorzusehen.

Bei Erstellung des Parkhauses sind die westlichen, südlichen und östlichen Außenbauteile so zu gestalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den nächstgelegenen Immissionsorten „Gustav-Mahler-Straße 2-4 (Westfassade)“, „Gustav-Mahler-Straße 3-7 (Nordfassade)“ sowie „Gustav-Mahler-Straße 9-11 (Ostfassade)“ außerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden.

Die Schallschutzmaßnahmen sind der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn durch Einzelgutachten nachzuweisen.

Zur Wärme- und Energieerzeugung sind Gasanlagen, Kraftwärmekopplungsanlagen und Feuerungsanlagen mit Heizöl und Holz erlaubt. Die Verwendung des fossilen Brennstoffs Kohle ist nicht erlaubt.

### 13. Räumlicher Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Dachform, Dachaufbauten

Im Baugebiet "Hofwohnen" und innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkdeck" sind ausschliesslich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 5° zulässig.

Es sind Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit der Gebäude sichern. Diese Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 30% des darunterliegenden Geschosses zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Dachtraufe bzw. Außenkante der Attika zurücktreten.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Dachterrassen einschließlich der zugehörigen Absturzsicherungen sind allgemein zulässig. Diese sind in offener und transparenter Gestaltung auszuführen und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

## 2. Fassadengestaltung

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" sind die Fassaden horizontal oder vertikal zu gliedern und zu einem Anteil von mindestens 20 % transparent oder offen auszubilden.

Die Ausführung von fassadenhohen Farbkonzepten ist ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise kann in diesem Fall von der Begrünungsfestsetzung abgesehen werden.

## 3. Abstandsflächen

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sowie innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, keine Anwendung für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Außenwände.

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" ist ein Mindestabstand von 6,00 m zwischen den Gebäuden stets einzuhalten.

Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die Fensterbrüstung, zu gewährleisten, oder im Bauvollzug durch ein Belichtungsgutachten nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

## 4. Werbeanlagen

Innerhalb des Baugebietes "Hofwohnen" sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung am Gebäude, für Eigenwerbung, in Form von Firmenlogos oder Firmennamen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Sie sind nur im Bereich des Erdgeschosses und im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Schriftzüge ab einer Länge von 2,0 m sind mit Einzelbuchstaben auszuführen.

Frei stehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Videowände sind unzulässig.

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus" und innerhalb der privaten Grünfläche sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

## 5. Einfriedungen

Einfriedungen sind im Planungsumgriff grundsätzlich unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind im Baugebiet "Hofwohnen" Mauern bis 0,5 m, als Abgrenzung der Wohnungsgärten zu den sonstigen Freibereichen sowie zur Gestaltung von Aufenthaltsflächen. Im Bereich der Richard-Strauss-Straße sind außerhalb der Fläche für öffentliches Gehrecht Sitzpoller in einem Mindestabstand von 2,0 m zulässig.



### III. Hinweise

#### 1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Alle Entwässerungsgegenstände, die unter der Rückstauenebene liegen, sind vom Grundstückseigentümer gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal zu sichern. Die hierbei maßgebende Rückstauenebene ist auf den nächst höhergelegenen Kanalschacht der jeweiligen Straße festzulegen.

Sowohl bei Planung der baulichen Anlagen als auch bei der Straßenentwässerung ist der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen zu beachten.

Bei Tiefgaragenabfahrten ist zu beachten, dass der auf der Privatfläche gelegene höchste Punkt der Zufahrt (im Bereich der Straße) mindestens 12 cm über dem Straßenniveau liegt.

Vor Inbetriebnahme ist ein Dichtungsnachweis der Grundstücksentwässerungsanlage gemäß DIN EN 1610 bei den Ingolstädter Kommunalbetrieben vorzulegen.

Die Grundstücksanschlüsse für die Entwässerung sind innerhalb eines Schutzstreifens von 1,00 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Im Baugebiet Hofwohnen herrscht für den Bauraum (IV) nach § 20 Abs. 1 Wasserabgabebesatzung ein überlanger Grundstücksanschluss. Falls ein eigener Trinkwasseranschluss vorgesehen werden soll, ist an der Grundstücksgrenze ein geeigneter Wasserzählschacht zu erstellen oder der Hausanschlussraum entsprechend zu platzieren.

#### 2. Grundwasser

Tief liegende Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) mit druckdichten Wannen bzw. gegen Auftrieb auszubilden.

#### 3. Regenwasserbehandlung

Es gilt das Versickerungsgebot. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolenversickerung) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Des Weiteren sind ggf. noch die ATV-Arbeitsblätter A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" und A 118 "Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen" sowie A 166 zu berücksichtigen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen Technischen Regeln (TRENGW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

#### **4. Bauwasserhaltung**

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserableitung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

#### **5. Denkmalschutz**

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

#### **6. Altlasten / Sprengmittel**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Falls bei Bauarbeiten Fundmunition zu Tage gefördert wird, ist unverzüglich die Polizei/Feuerwehr zu verständigen, die ihrerseits den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordert.

#### **7. Auffüllungen**

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant sind, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

#### **8. Brandschutz**

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Regelwerken der DVGW herzustellen. Die Löschwasserbereitstellung soll ausschließlich über Überflurhydranten nach DIN EN 14384 erfolgen.

Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den Grundstücksteilen vor und hinter den Gebäuden zu schaffen. Zu allen Gebäudeteilen, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt sind Feuerwehruz- bzw. -umfahrten und Aufstellflächen vorzusehen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Die Feuerwehruzufahrten, -durchfahrten, und -umfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen sind nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Stand Februar 2007) herzustellen.

#### **9. Artenschutz / Gehölzbeseitigung**

Nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayNatSchG dürfen Gehölze nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Für den gesamten Planungsumgriff gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Ingolstadt.

#### **10. Privater Pflanzstreifen**

Die Art und der Umfang der Bepflanzung ist im Vorfeld der Baugenehmigung mit dem Gartenamt der Stadt Ingolstadt abzustimmen.

Die im Bebauungsplan genannten Vorschriften und Regelwerke sind im Stadtplanungsamt und in den jeweiligen Fachstellen der Stadt Ingolstadt, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.



Baukörper, vorhanden



Baukörper oberirdisch, vorgeschlagen



Rampe TG, vorgeschlagen



TG, vorgeschlagen



Baukörper, zu entfernen



Grundstücksgrenzen, vorhanden

z.B. 5284/1

Flurstücksnummern, vorhanden



Haltestelle, vorhanden

Nutzungsschablone

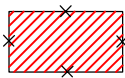
Art der baulichen Nutzung

	Art der baulichen Nutzung	
	max. Grundfläche	max. Geschossfläche
		Bauweise



vorgeschlagene, begrünte Fläche auf Baugrundstücken

#### IV. Einziehung und Widmung



aufzulassende Verkehrsfläche / Einziehung



Widmung der Verkehrsfläche

Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (M. 1:500) Stand März 2016  
NW 30-5.14 & 19

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. **103 Ä X** wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **103 Ä X " Gustav - Mahler - Straße"**

a l s

Satzung

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am ..... beschlossenen Satzung überein.

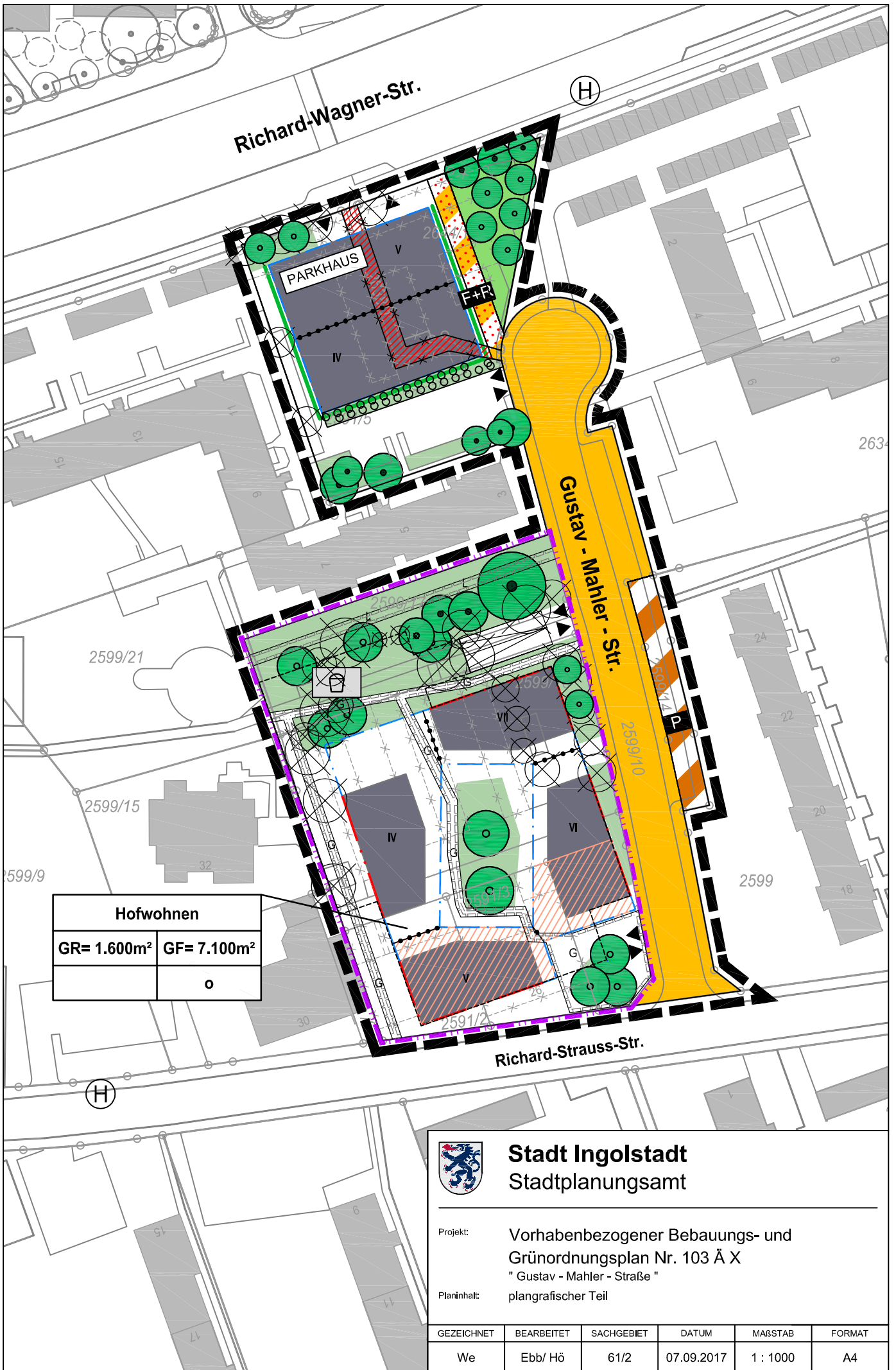
Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. **103 Ä X** wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am ..... in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am ..... ausgefertigte vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt, .....

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister



Hofwohnen	
GR= 1.600m <sup>2</sup>	GF= 7.100m <sup>2</sup>
	o



**Stadt Ingolstadt**  
**Stadtplanungsamt**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 103 Ä X  
 "Gustav-Mahler-Straße"  
 Planinhalt: plangrafischer Teil

GEZEICHNET	BEARBEITET	SACHGEBIET	DATUM	MAßSTAB	FORMAT
We	Ebb/ Hö	61/2	07.09.2017	1 : 1000	A4

